

determinadas fincas, así como la constancia de la fecha de la retroacción de dicha quiebra.

La Registradora deniega la práctica de la anotación por hallarse las fincas inscritas a favor de terceras personas. Los síndicos recurren respecto de una de las fincas.

2. El recurso no puede ser estimado. Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), la anotación de la declaración judicial de quiebra, prevista en los artículos 142 y 166, 4º, del Reglamento Hipotecario, exige, por imperativo del principio registral de tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria), que los bienes que hayan de soportada se hallen inscritos a favor del quebrado. Apareciendo éstos inscritos a favor de personas distintas –en el caso concreto, adquirentes de quienes, a su vez, adquirieron del quebrado–, habrá de rechazarse la anotación solicitada. No puede estimarse la alegación de que al haberse verificado tales transmisiones con posterioridad a la fecha de retroacción de la quiebra, se hallan afectadas por la nulidad derivada del artículo 878, 2º del Código de Comercio y, de que, en consecuencia, dado su carácter radical y absoluto, procede la cancelación automática de los respectivos asientos con la sola presentación del auto declarativo de la quiebra, desapareciendo el obstáculo derivado de la exigencia de tracto sucesivo. Sin analizar ahora la cuestión de la armonización entre el precepto citado y el mecanismo protector recogido en la Ley Hipotecaria respecto de los terceros que reúnan los requisitos del artículo 34 de dicha Ley, es lo cierto que la cancelación de los asientos practicados en favor de los adquirentes posteriores del quebrado incluidos en el período de retroacción, cuando no concurre su consentimiento voluntariamente prestado, no podrá decretarse sino por resolución judicial firme dictada en proceso que haya sido debidamente entablado contra los titulares afectados, dándose así satisfacción tanto al principio registral de salvaguardia judicial de los asientos como al principio constitucional de protección jurisdiccional de los propios derechos (artículos 24 de la Constitución Española 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, y 174 de su Reglamento).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de marzo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Valls.

6480 *RESOLUCIÓN de 18 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Carmen de Luis Romero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, a cancelar una inscripción.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Carmen de Luis Romero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, don Francisco-Javier Sáenz Villar, a cancelar una inscripción.

Hechos

I

Con fecha 29 de julio de 2004, se presenta en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, instancia de doña María del Carmen de Luis Romero, en la que solicita la cancelación de la inscripción de una finca que consta a favor de su esposo (del cual se encuentra en trámites de separación), como bien privativo, el cual había adquirido el solar por donación de sus padres.

II

Presentada la anterior solicitud en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, fue calificado con la siguiente nota: «Don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, en relación con el escrito de impugnación de calificación e inscripción presentado por doña María del Carmen de Luis Romero. remite a V.I. el siguiente informe: Hechos: La citada señora presenta escrito de recurso solicitando la rectificación de la calificación de una escritura publica que causo la correspondiente inscripción V la cancelación ésta. I. La finca cuya inscripción se pretende cancelar esta inscrita a favor de don Moha-

med A. A. por título de donación Que le hicieron sus padres según la inscripción cuarta. Dicho señor por escritura autorizada por el Notario de Madrid Sr. Monedero San Martín el 2/4/2004 declaro una obra nueva de una vivienda Quedado el título de adquisición figura inscrita con carácter privativo Que causó la inscripción quinta. Fundamentos de derecho: El recurso gubernativo no es el medio adecuado para lograr la cancelación de los asientos al estar estos bajo la salvaguardia de los Tribunales según el art. primero de la Ley hipotecaria. siendo este criterio confirmado por la D.G.R. y N. En múltiples resoluciones señalando entre otra, las de 6/2/99 y 15/11/2000. II. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria no puede admitirse la interposición del recurso al no haberse denegado o suspendido la inscripción de título alguno. III. A los efectos de la resolución que pueda recaer se adjunta nota simple de la última inscripción de dominio. Colmenar Viejo a 12 de agosto de 2004. El Registrador de la Propiedad. Firma Ilegible.»

III

Doña María del Carmen de Luis Romero interpuso recurso gubernativo contra la citada calificación, y alegó: Que la vivienda inscrita a nombre de su esposo constituye el domicilio familiar y se ha construido con dinero del matrimonio (dinero ganancial) siendo falso que para la edificación se utilizó dinero privativo del cónyuge donatario. Que como fundamentos de derecho hay que señalar los artículos 1347, 1357 y 1361 del Código Civil y 95 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador informó mediante escrito de 12 de agosto de 2004 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40 Y 66 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de marzo de 1988, 23 de abril de 1990, 7 de noviembre de 1991, 25 de mayo de 1993, 19 de junio de 1999 y 15 de enero de 2000.

1. Una finca aparece inscrita en el Registro a favor de don SAH, con carácter privativo, en cuanto al solar por donación de sus padres y en cuanto a la construcción, por haber hecho la misma a sus expensas.

Se presenta instancia suscrita por quien dice ser la esposa de dicho titular registra solicitando se cancelen tales inscripciones por ser nulos los títulos en que se fundan. El Registrador deniega, recurriendo la interesada.

2. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), cuando una inscripción ha sido realizada, por haber sido el título calificado positivamente, sea la calificación acertada o no, el asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los Tribunales. Por ello el recurso gubernativo no es la vía adecuada para la rectificación, sino que habrá de acudir a los procedimientos señalados en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Las restantes afirmaciones que hace la recurrente sobre la procedencia del dinero y el carácter de vivienda habitual de la familia de la finca debatida tienen su encaje en la vía judicial ya iniciada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de marzo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Colmenar Viejo.

6481 *RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Andrés Busian Kemkach Mohamade, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sigüenza a inscribir un testimonio de auto de liquidación de la sociedad de gananciales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Andrés Busian Kemkach Mohamade, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sigüenza, doña M.ª Aurora Sacristán Crisanti, a inscribir un testimonio de auto de liquidación de la sociedad de gananciales.